



**Bebauungsplan
„Sportgelände“
in Lauchheim**

Begründung



**GRIMM ■
INGENIEURE**

**Dresdener Str. 8
73479 Ellwangen**

**Telefon 07961 / 9023-0
www.grimm-ingenieure.com**

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	3
2.	Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung	4
3.	Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	5
4.	Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets	6
5.	Planinhalte	6
	5.1 Art der baulichen Nutzung	6
	5.2 Städtebauliches Konzept	7
	5.3 Maß der baulichen Nutzung	7
	5.4 Bauweise	7
6.	Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung	8
	6.1 Verkehrerschließung	8
	6.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung	8
	6.3 Wasser-, Gas-, Strom- und Breitbandversorgung	9
7.	Umwelt- und Naturschutz	10
	7.1 Umweltbericht	10
	7.2 Bodenschutz	10
	7.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	11
	7.4 Artenschutz	12
8.	Baugrund und Altlasten	13
9.	Denkmalpflege	13
10.	Lärmimmissionen	14
11.	Hochwasserschutz	14
12.	Landwirtschaft	16
13.	Abwägungsgebot	16
14.	Angaben zur Planverwirklichung	17
	14.1 Bodenordnung	17
	14.2 Zeitliche Umsetzung	17

Anhang: - Ökologische Bewertung von Planung und Bestand (2 Blatt)
- Bestandsplan, o.M. (1 Blatt)
- Lageplan Ökologische Bewertung „Planung“, o.M. (1 Blatt)

Anlagen: - Schalltechnische Untersuchung, GN Bauphysik, Stuttgart, vom 10.04.2019

Aufgestellt:
Ellwangen, den 24.01.2019 / 26.09.2019

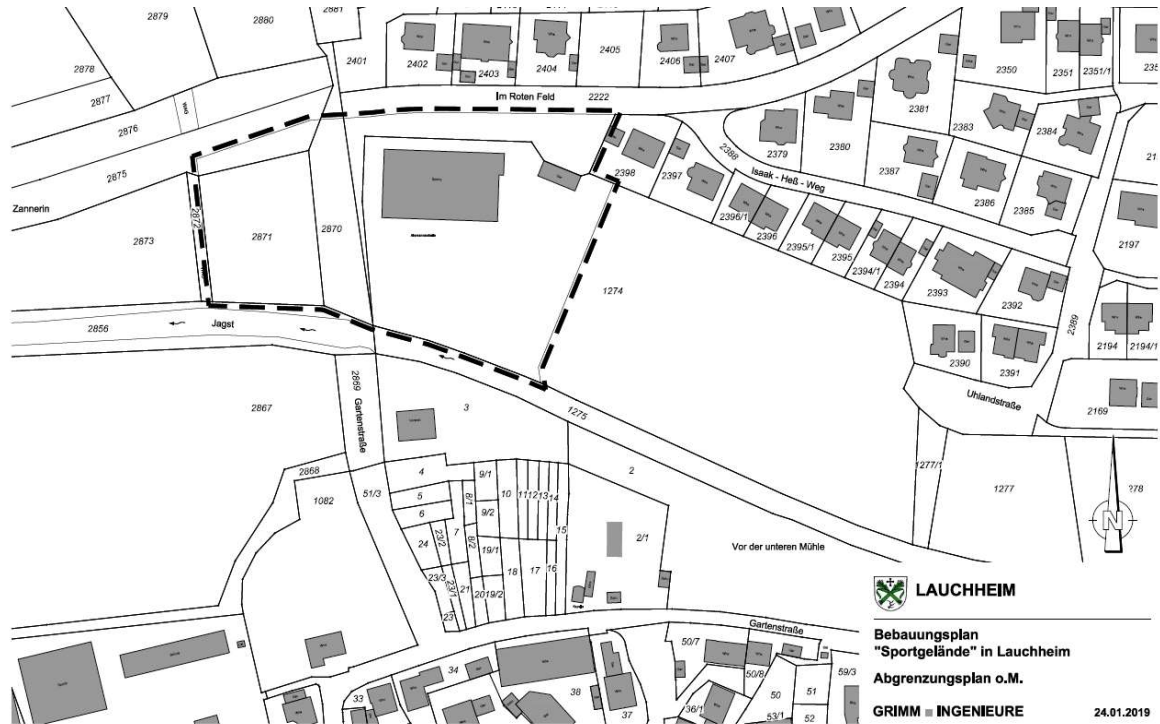
GRIMM ■ INGENIEURE
Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

Anerkannt:
Lauchheim, den

STADT LAUCHHEIM
ANDREA SCHNELE
Bürgermeisterin

1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Lauchheim und umfasst die Fläche der bestehenden Mehrzweckhalle („Alamannenhalle“) sowie der umgebenden Flächen im Westen und Süden.



Geltungsbereichs der Bebauungsplangebietes „Sportgelände“ in Lauchheim, o.M. (Abgrenzungsplan)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Sportgelände“ in Lauchheim wird im Wesentlichen begrenzt:

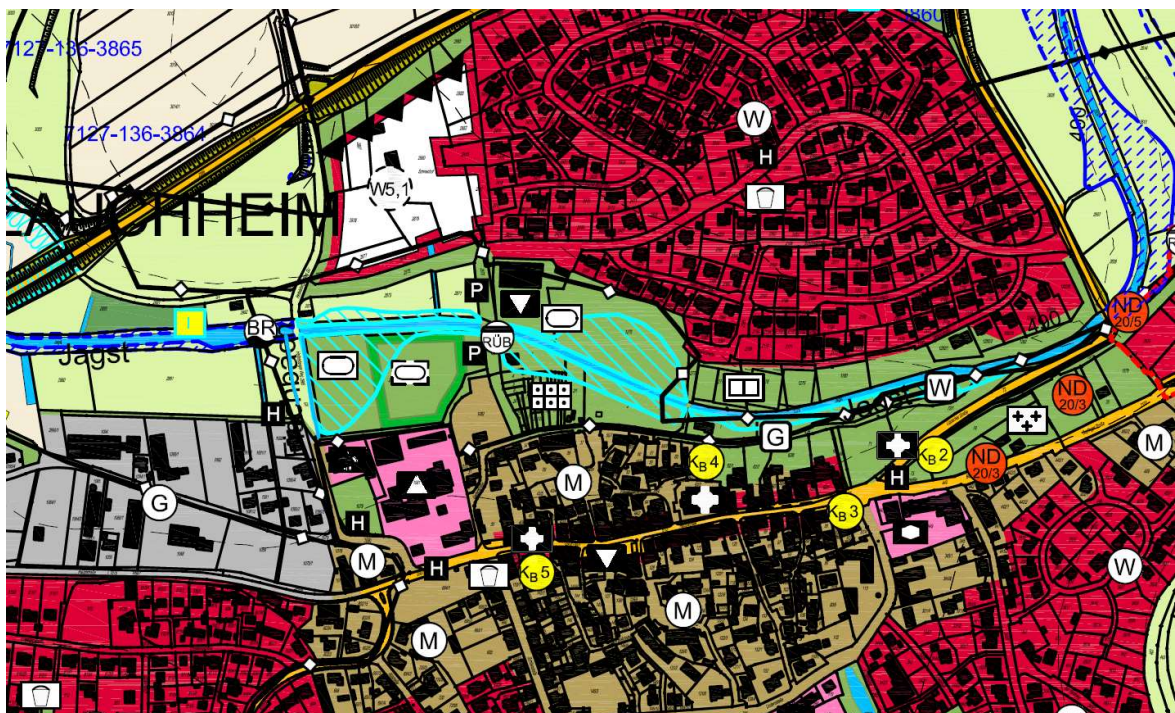
- im Norden durch den südlichen Fahrbahnrand der Straße „Im Roten Feld“ auf den Flst.Nr. 2222, 2870 und 2875;
- im Osten durch die westliche Berandung des Großspielfeldes auf Flst.Nr. 1274;
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flst.Nr. 2856 und 1275 (jeweils „Jagst“, Gewässer II. Ordnung);
- im Westen durch die östliche Grenze des Flst.Nr. 2872;

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich damit ganz oder teilweise folgende Flurstücke: Nrn. 2875, 2871, 2870, 1274 und 2222.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,21 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in oben dargestelltem Abgrenzungsplan sowie in beiliegendem Lageplan (zeichnerischer Teil) ersichtlich.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung, überörtliche Planung

Das Plangebiet ist derzeit mit der bestehenden Mehrzweckhalle sowie einem Nutzgebäude für die Unterbringung von Sportgeräten überbaut. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungs- und Wasserversorgungsverbands Kapfenburg (GVV Kapfenburg) ist der östliche Teil des Planbereiches als öffentliche Grünfläche mit kultureller Einrichtung, Parkplatz, Sportplatz und Regenüberlaufbecken und der westliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Auszug aus Flächennutzungsplan der GVVV Kapfenburg o.M.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rotes Feld III – 1. Änderung“ enthalten.

Im Wesentlichen wird der Bebauungsplan – entsprechend des Bestandes – damit aus der übergeordneten Bauleitplanung entwickelt. Lediglich die geplante Nutzung des westlichen Teilbereichs des Bebauungsplans weicht von der Flächennutzungsplanung ab (geplante Stellplätze auf einer ca. 0,3 ha großen Fläche die im FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche enthalten ist). Die Stadt Lauchheim wird bei der nächsten turnusmäßigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine entsprechende Berichtigung bzw. Konkretisierung des Flächennutzungsplanes für das hier vorliegende Plangebiet durchführen.

3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die bestehende Alamannenhalle wurde 1967 als Mehrzweckhalle für sportliche, kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen erbaut. Nach nunmehr über 50-jähriger Nutzung erfüllt sie nicht mehr die Anforderungen an eine moderne, zeitgemäße Sport- und Veranstaltungshalle. Mangelhaft sind neben der zu geringen Spielfeld- und Tribünengröße insbesondere die brandschutz-, die sicherheitstechnischen und die energetischen Einrichtungen der bestehenden Halle.

Nach intensiver Prüfung der Bausubstanz hat sich die Stadt Lauchheim entschlossen, die Mehrzweckhalle einschl. des Nebengebäudes abzureißen und durch einen vollständigen Neubau zu ersetzen. Nachdem diese Entscheidung gefällt war, wurde auch über den zukünftigen Standort der Halle diskutiert und verschiedene Varianten untersucht. In der Abwägung aller Belange erwies sich der Standort der derzeit bestehenden Alamannenhalle als der insgesamt günstigste. Deshalb erfolgt der Ersatzneubau städtebaulich betrachtet lagegleich zur bestehenden Halle.

Das Raumprogramm der neuen Halle wurde von der Stadt Lauchheim gemeinsam mit den Vereinen und dem Gemeinderat entwickelt. Um auf den Grundlagen der gegebenen Randbedingungen einen unter gestalterischen, funktionalen, städtebaulichen als auch insbesondere wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimalen Lösungsvorschlag für den Standort zu erhalten, wurde ein Architekturwettbewerb ausgelobt, aus dem das Büro „Drei Architekten“ als Sieger hervorging.

Die geplante Halle wird für Schulsport, für Vereinssport und für Veranstaltungen genutzt werden, wobei die maximale

Besucherzahl pro Veranstaltung auf 1.000 Besucher begrenzt werden wird.

Langfristig soll zudem auch ein Sportheim im Süden des Plangebietes bzw. unmittelbar nördlich des Jagstufers hergestellt werden. Das Sportheim wird aus städtebaulichen und architektonischen Gründen bewusst von der Halle abgerückt und gleichzeitig dem Rasenspielfeld zugeordnet.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, für die neue Mehrzweckhalle eine angemessene Zahl an Stellplätzen (ca. 83 Stück) zu realisieren. Diese sollen im Westen des Plangebietes, d.h. abgerückt von der bestehenden Bebauung des Baugebietes „Rotes Feld“, realisiert werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist somit die städtebauliche Ordnung des Plangebietes sowie die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Mehrzweckhalle, des Sportheimes und der dazugehörigen Stellplätze.

4. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Das Plangelände ist bisher durch die bestehende Mehrzweckhalle sowie ein Wirtschaftsgebäude überbaut. Westlich der Mehrzweckhalle befindet sich eine Zufahrtsstraße mit beidseitig angeordneten, geschotterten Stellplätzen. Zudem ist in dem Areal zwischen Mehrzweckhalle und der Jagst eine geschotterte Freifläche vorhanden, die für verschiedene Freiluftveranstaltungen genutzt werden kann.

Das Gelände westlich der bestehenden Mehrzweckhalle wird derzeit als Wiesenfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der Straße „Im Roten Feld“ sowie westlich und östlich der Mehrzweckhalle befinden sich einige gepflanzte Laubbäume. Entlang der Jagst ist ein naturnaher Gewässerrandstreifen mit gewässertypischen Gehölzen vorhanden.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung

„Mehrzweckhalle“ sowie „Sportheim“ einschl. der dazugehörigen Stellplätze festgesetzt.

5.2 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Lauchheim hat im Vorfeld der Bauleitplanung einen Architekturwettbewerb für die neu geplante Mehrzweckhalle durchgeführt. Gegenstand dieses Wettbewerbs war auch die städtebauliche Ordnung in dem hier vorliegenden Plangebiet. Der Bebauungsplan greift die Ergebnisse des Wettbewerbs auf und setzt diese nunmehr in einen Rechtsplan um. Die Raumkante entlang der Straße „Im Roten Feld“, die durch die bestehenden Gebäude im Osten vorgegeben ist, wird durch den Hallenneubau konsequent fortgeführt. Dabei wird der neue Baukörper angemessen vom Straßenraum abgerückt und in seiner Höhe begrenzt, so dass die nördlich angrenzenden Gebäude weder wesentlich beeinträchtigt noch „erdrückt“ werden.

Das Sportheim wird bewusst abgerückt von dem Solitärbaukörper der Mehrweckhalle platziert und befindet sich deshalb im Südosten des Plangebietes. Gleichzeitig orientiert sich das Sportheim zu dem im Osten anschließenden Großspielfeld.

Die Stellplätze werden in maximaler Entfernung von der bestehenden Bebauung im Westen des Plangebietes errichtet und bilden somit den Übergang zum unbebauten Bereich.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der relativ großen Baufläche wird bewusst auf die Festsetzung der Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl verzichtet. Die Maßstäblichkeit der Baukörper wird durch die definierten Baufenster sowie die im Planteil enthaltenen Gebäudehöhen definiert.

5.4 Bauweise

Aus städtebaulichen und funktionalen Gründen werden nur Baukörper mit Flach- bzw. flach geneigten Pultdächern zugelassen. Es soll bewusst eine Zäsur gegenüber den wohngenutzten Gebäuden im Norden und Osten des Plangebietes erkennbar und die Baukörper möglichst niedrig gehalten werden.

6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die Mehrzweckhalle wird – entsprechend des Bestandes – über die Straße „Im Roten Feld“ verkehrlich, d.h. mit Kfz-Verkehr, erschlossen. Die bestehende Fußwegeverbindung über die Jagst im Süden des Plangebietes bleibt vorhanden und kann von Fußgängern und Radfahrern weiterhin genutzt werden.

Eine kfz-mäßige Erschließung des Plangebietes von Süden würde einen Neubau einer Jagstbrücke bedeuten, was aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt Lauchheim als Vorhabensträger nicht darstellbar ist.

Die Stellplätze (ca. 83 Stellplätze) werden im Westen angeordnet, wobei die Zufahrt zu diesen Stellplätzen am ganz äußersten westlichen Rand erfolgen soll (siehe Eintrag im Planteil). Zwischen der Stellplatzanlage und der Straße „Im Roten Feld“ wird eine Grünfläche realisiert, die - unter Beachtung des Sichtfeldes - wallartig angeschüttet wird und somit einen zusätzlichen Lärmschutz für die im Nordosten angrenzende Bebauung bietet. Durch die Lage der Stellplätze und der Zufahrt kann erreicht werden, dass die neu gebaute Halle als Schallschutz für die bestehenden Gebäude entlang der Straße „Im Roten Feld“ dient.

Die Zufahrt zu dem im Süden gelegenen Sportheim wird zukünftig ausschließlich über die im Westen gelegene Zufahrt zu den Stellplätzen realisiert werden. Es wird ein wasserdurchlässig befestigter Weg entlang der Jagst in Ost-West-Richtung hergestellt, der das Sportheim verkehrlich erschließt und gleichzeitig als Pflegeweg für den bestehenden Sportplatz im Osten genutzt werden kann.

6.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung

Die Fläche ist im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt Lauchheim enthalten. Gegenüber dem Ist-Zustand wird keine bzw. nur eine marginale Mehrversiegelung stattfinden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Hauptsammler der Stadt Lauchheim, ein Trennbauwerk sowie ein bestehendes Regenüberlaufbecken (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil). Der bestehende Mischwasserkanal verläuft derzeit unter der bestehenden Halle. Vorgesehen ist, diesen Kanal nahezu lagegleich komplett zu erneuern und durch die bestehende Halle zu

überbauen. Die übrigen bestehenden Abwasserleitungen sind von dem geplanten Bauvorhaben nicht tangiert und verbleiben unverändert.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass für die Dachflächen eine Regenwasserrückhaltung oder alternativ ein Gründach herzustellen ist. Die Regenwasserrückhaltung wird auf $2 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ Dachfläche festgesetzt, der gedrosselte Ablauf wird auf $0,15 \text{ l/s} / 100 \text{ m}^2$ angeschlossener Dachfläche limitiert. Bei einer extensiven Dachbegrünung kann auf die Regenwasserrückhaltung verzichtet werden, da die Dachbegrünung selbst eine entsprechende Pufferwirkung aufweist. Vorgesehen ist, den unverschmutzten Abfluss der Dachflächen über den bestehenden Entlastungskanal innerhalb des Plangebietes direkt in die Jagst einzuleiten. Damit wird das RÜB-Volumen sowie die weitergehenden Abwasseranlagen (Kläranlage, Pumpwerk, etc.) der Stadt Lauchheim geschont.

Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt (siehe Festsetzung), so dass eine Mehrversiegelung und damit kein wesentlich erhöhter Oberflächenwasserabfluss zu erwarten ist.

Die Stadt Lauchheim wird vor Realisierung des Planvorhabens für die erforderlichen Änderungen am öffentlichen Kanalnetz das Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde herstellen.

6.3 Wasser-, Gas-, Strom- und Breitbandversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über das örtliche Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird durch eine von der Stadt Lauchheim in Auftrag gegebene Netzberechnung von einem Fachbüro bzw. den Stadtwerken Aalen nachgeprüft. Sofern sich hierbei Defizite ergeben sollten, werden entsprechende Maßnahmen im Zuge der weiteren Planung dargestellt und vor Realisierung der Mehrzweckhalle umgesetzt werden.

Ebenso wird im Zuge des Neubaus der Mehrzweckhalle die bestehende Wasserleitung des GVVV Kapfenburg umverlegt werden.

Zur sicheren Stromversorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird nach Mitteilung des zuständigen

Versorgungsunternehmens, der EnBW ODR, eine Umspannstation im Westen des Plangebietes erforderlich. Eine entsprechende Fläche ist hierfür im Planteil ausgewiesen.

Im Zuge der Hochbaumaßnahmen wird auch die passive Infrastruktur für die Breitbandversorgung (Leerrohrsystem) hergestellt werden.

Die Leitungen und Anlagen Dritter werden durch Leitungsrechte innerhalb der Gemeinbedarfsfläche baurechtlich gesichert.

7. Umwelt- und Naturschutz

7.1 Umweltbericht

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen derzeit bereits überwiegend bebauten Bereich. Westlich der geplanten Stellplätze verläuft in relativer Nähe zum Plangebiet die Bundesstraße 29 als Umgehungsstraße in ausgeprägter Dammlage. Direkt nördlich an das Plangebiet befindet sich das großflächige Wohnbaugebiet „Rotes Feld“. Der umgebende Planungsraum des Bebauungsplanes ist somit maßgeblich anthropogen geprägt. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes und durch die begrenzte Höhe der entstehenden Baukörper wird das Landschaftsbild nicht und nur sehr untergeordnet verändert.

Die planbedingten Änderungen werden aufgrund der Vornutzung keine wesentlichen Änderungen der umweltrelevanten Belange nach sich ziehen. Auf die Ausarbeitung eines detaillierten Umweltberichtes wird deshalb in Anlehnung an § 13a BauGB verzichtet.

7.2 Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Gemäß den bodenkundlichen Karten lassen sich die im Plangebiet vorkommenden Böden als „braune Auenböden bis Auengleye“ klassifizieren.

Der östliche Planteil sowie der Gewässerrandstreifen verbleiben aufgrund seiner derzeitigen Nutzung bzw. seines bestehenden Bewuchses in ihrer bodenrelevanten Betrachtung unverändert.

Der westliche Bereich ist derzeit überwiegend unbebaut und wird zukünftig zum überwiegenden Teil durch die Anlage von Stellplätzen versiegelt. Hier findet ein nennenswerter Eingriff in das Schutzgut Boden statt. Gemäß der Bodenkarte BK 50 (LGRB) lässt sich für den östlichen Planteil eine Gesamtbewertung (unter landwirtschaftlicher Nutzung) mit einer Wertstufe von 3,0 (Einstufung: „hoch“) entsprechend 12,0 ÖP/m² ableiten. Bei einer Fläche von ca. 2.300 m² ergibt sich ein Bilanzwert des Ist-Zustandes („Vor dem Eingriff“) von 2.300 x 12,0 = 27.600 ÖP.

Nach Planrealisierung werden ca. 1.200 m² mit Asphalt oder Pflaster versiegelt (Wertstufe 0) und ca. 83 Stellplätze mit Schotterterrassen oder Rasenfugenpflaster befestigt oder als von Bäumen überstellte Grünflächen angelegt (entsprechend ca. 1.100 m² mit Wertstufe 2).

Es ergibt sich damit folgende „Nachher“-Bilanz für das Schutzgut Boden:

Bewertung nach dem Eingriff:

1.200 m ²	x	0	x	0	=	0 ÖP
1.100 m ²	x	2	x	4	=	8.800 ÖP
Summe nach dem Eingriff						8.800 ÖP

Die natürlichen Bodenfunktionen werden infolge des geplanten Parkplatzes und die damit einhergehende Versiegelung zwangsläufig nachhaltig beeinträchtigt. Ein isoliert betrachteter Ausgleich für das Schutzgut Boden kann aufgrund der begrenzten Fläche nicht oder nur schwer möglich sein. Das Schutzgut Boden wird deshalb gesamt-naturschutzfachlich im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bewertet und bilanziert.

7.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Entsprechend der Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurde eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Gemäß den als Anlage beigefügten Bewertungen einschl. des Bestandsplanes wird der Istzustand ca. 41.000 Ökopunkten bilanziert. Für den Planungszustand wird eine Wertigkeit von ca. 55.000 ÖP Ökopunkte prognostiziert. Zudem ist bzgl. des Schutzgutes Boden eine negative Bilanz von -18.800 Ökopunkten zu berücksichtigen. Im Ergebnis ergibt sich folgende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung:

Wertigkeit vorher:		
Boden	27.600	ÖP
Natur	41.000	ÖP
Wertigkeit nachher:		
Boden	- 8.800	ÖP
Natur	- 60.000	ÖP
<hr/>		
Bilanz	ca. +/-0	ÖP
	= ausgeglichen	

Damit werden durch die geplanten planinternen grünordnerischen Maßnahmen, wie insbesondere die Neupflanzung von hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen und das begrünte Flachdach, die Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden kompensiert.

7.4 Artenschutz

Aufgrund der Wiederansiedlung des Bibers und des möglichen Vorkommens von Fledermäusen und des Eisvogels im Umfeld der an das Sportgelände angrenzenden Jagst und deren begleitenden Gehölzgürtels hat die Untere Naturschutzbehörde (UNB) im Rahmen der frühzeitigen Anhörung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Begutachtung gefordert. Bei all den genannten Tierarten handelt es sich um besonders und streng geschützte Arten. Insbesondere für diese Arten ist sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz durch die geplante Bebauung nicht erfüllt werden.

Daraufhin wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass nicht mehr in die Jagst-begleitenden Gehölze eingegriffen und ein Gewässerrandstreifen von 10 m bzw. 5 m als Pflanzbindung – ohne jeglichen baulichen Eingriff oder Veränderung an der Gehölzstruktur – ausgewiesen wurde. Nach dieser Änderung kann gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ausnahmsweise auf die artenschutzrechtliche Begutachtung verzichtet werden. Bei einer Begehung der Jagst im Bereich des Sportgeländes durch die UNB wurde festgestellt, dass aufgrund der vorhandenen Habitatausstattung geschützte Lebensstätten für Eisvogel und Fledermäuse im Wirkungsbereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden sind. Diese Arten nutzen den Jagstbereich lediglich als Jagdhabitat und dies ist auch nach Realisierung der geplanten Bebauung noch möglich. Für diese Arten kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen

ausgeschlossen werden, wenn sichergestellt wird, dass die vorhandenen Gehölzbestände langfristig gesichert werden und nicht in das Gewässerbett und die Uferbereiche eingegriffen wird. Dies wird durch die im Planteil festgesetzten Pflanzbindungen erreicht.

Der Jagstabschnitt entlang des gesamten Sportgeländes wird auch durch den Biber genutzt. An mehreren Stellen sind Fraßspuren in der Ufer- und Wiesenvegetation und auch an den Gehölzen erkennbar. Untergrabungen im Uferbereich sind aktuell (noch) nicht zu erkennen, können aber für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz der geplanten baulichen Anlage werden deshalb – nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde – präventiv Schutzmaßnahmen gegen Biberuntergrabungen vorgenommen.

Aufgrund der zukünftigen Nutzung des BBP-Bereichs steigen auch die Anforderungen an die Verkehrssicherheit des Gehölzbestands. Deshalb wird der Baumbestand durch die Stadt – entsprechend der Empfehlungen der UNB – gegen Biberfraß gesichert werden.

8. Baugrund und Altlasten

Die Stadt Lauchheim hat im Zuge der Hochbauplanungen ein umfangreiches Gutachten bzgl. des Baugrundes, des Grund- und Schichtenwasser sowie bzgl. der abgängigen Gebäudesubstanz einschl. eines Abbruch- und Entsorgungskonzept unter Berücksichtigung der vorangegangenen Schadstoffuntersuchungen vom Büro Geotechnik Aalen erstellen lassen. Belastungen des Untergrundes wurden dabei nicht festgestellt. Der Gebäudeabbruch wird durch das o.g. Fachbüro begleitet und dabei die gesetzlichen Vorgaben, Entsorgungsbestimmungen etc. beachtet werden.

9. Denkmalpflege

Denkmalschutzrelevante Belange werden durch den geplanten Ersatzneubau der Mehrzweckhalle bzw. die Errichtung des Sportheimes und der Stellplätze nach Ansicht des Vorhabenträgers nicht tangiert.

10. Lärmimmissionen

Während dem Abbruch der bestehenden Halle und dem Neubau der geplanten Halle wird es zu zusätzlichen Lärmimmissionen kommen. Außerdem wird durch den Betrieb der Halle, insbesondere durch die zu- und abfahrenden Fahrzeuge Verkehrslärm erzeugt werden, der in gewissem Maße Einfluss auf die umgebende Bebauung haben kann. Im Auftrag der Stadt Lauchheim wurde von dem Büro GN Bauphysik eine schalltechnische Untersuchung mit Datum v. 10.04.2019 erstellt. Das Gutachten ist vollumfänglich als Anlage zur Begründung aufgenommen und damit Teil der Bebauungsplanunterlagen.

Im Ergebnis kommt der Gutachter zusammenfassend zu der Aussage, dass:

- „...die Orientierungswerte nach DIN 18005 an allen Immissionsorten im Tageszeitraum unterschritten werden;
- für den Nachtzeitraum an den Immissionsorten 1 bis 4 die Orientierungswerte überschritten werden. Dies ist gemäß 7.2 wegen voraussehbarer Besonderheit beim Betrieb, welche in seltenen Fällen und begrenzter Zeitdauer, jedoch nicht mehr als 10 Tage oder Nächte eines Kalenderjahres und nicht an mehr als jeweils 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden wird, zulässig;...“

Die Stadt Lauchheim wird als Eigentümerin und Betreiberin der Mehrzweckhalle bei der Belegung sicherstellen, dass die Vorgaben für seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm Abschn. 7.2 eingehalten werden. Bei Berücksichtigung dieser Vorgabe werden die rechtlichen Rahmenbedingungen bzgl. der Lärmimmissionen für das geplante Bauvorhaben eingehalten.

Ergänzend wird angemerkt, dass die Zufahrt zur Halle gegenüber dem Bestand deutlich nach Westen verschoben wird. Zwischen Zufahrt/Parkplatz und Wohngebiet wird zudem eine Grünfläche in „Hügelform“ angelegt und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

11. Hochwasserschutz

Für die Jagst ist im Planungsraum ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Der überplante Bereich für Stellplätze (Flurstück

2871) und die südöstliche Ecke des Baufensters für die Sporthalle liegen in diesem Überschwemmungsgebiet. Damit wird der Retentionsraum für die Jagst verringert. Die Stadt Lauchheim hat im Zuge des Projekts „Stadtspark“ bereits einen ortsnahen, wirkungsgleichen und mindestens gleichvolumigen Ausgleich für den Eingriff in den Retentionsraum geschaffen. Der Eingriff konnte vollständig ausgeglichen werden.

Für den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG Abs. 1 und Abs. 2 unter Beachtung der Punkte 1 bis 9 in Abs. 2 erforderlich. Die Stadt Lauchheim hat die für die Ausnahmegenehmigung notwendigen Unterlagen einschl. Begründung erstellen lassen und diese zur Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde eingereicht, so dass die gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt wurden.

Das Plangebiet grenzt im Süden an das Gewässer II. Ordnung Jagst an. Es wird ein Gewässerrandstreifen von 10 m (entlang Flurstück 2871) bzw. 5 m (entlang Flurstück 1274) ab Böschungsoberkante eingehalten, der frei von jeglicher Bebauung oder Veränderung ist. Die derzeit im Bereich des Gewässerrandstreifens aufgestellten Abfallcontainer werden von der Stadt Lauchheim versetzt. Der Gewässerrandstreifen ist in den Unterlagen als „öffentliche Grünfläche“ mit Pflanzbindung gekennzeichnet. Im östlichen Teil ist der Gewässerrandstreifen damit bezüglich seiner Lage, Ausdehnung und Bepflanzung entsprechend der Plangenehmigung vom 05.02.2018 Az. IV/43-691.17 B zur Gewässerrenaturierung dauerhaft gesichert.

Nahezu der gesamte überplante Bereich befindet sich zudem innerhalb des HQextrem der Jagst und somit in einem Risikogebiet. Nach § 78 c (WHG) dürfen in diesen Bereichen keine Heizölverbrauchsanlagen errichtet werden. Außerdem dürfen Zäune insbesondere im ÜSG bzw. im Gewässerrandstreifen nicht erstellt werden. Im Bebauungsplan sind deshalb Festsetzungen bzgl. des Verbots von Heizölanlagen und Zäunen enthalten.

Nachrichtlich wurde als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass sich das Plangebiet innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Zone IIIA im Einzugsgebiet des

Tiefbrunnens Westerhofen (WSG-Nr. 136-067) befindet (das Verfahren zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist eingeleitet).

12. Landwirtschaft

Durch das Planvorhaben gehen der Landwirtschaft ca. 0,2 ha landwirtschaftliche Wiesenfläche verloren. Durch den relativ geringen Eingriff wird kein Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Bei Bedarf wird die Stadt Lauchheim die betroffenen Pächter bzw. Eigentümer der Flächen bei der Suche nach geeigneten Ersatzflächen unterstützen.

Durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden der Landwirtschaft keine weiteren Flächen entzogen, so dass eine weitergehende negative Beeinträchtigung der Landwirtschaft durch das Planvorhaben vermieden wird.

13. Abwägungsgebot

Es hat eine intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere bei den Beratungen in den kommunalen Gremien, bei den öffentlichen Informationsveranstaltungen und bei Gesprächen mit den Verantwortlichen des Sportvereins Lauchheim stattgefunden.

Insbesondere folgende Aspekte wurden dabei sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis des Ersatzneubaus einer Mehrzweckhalle und eines neuen Sportheims in Lauchheim;
- Art, Größe, Gestaltung, Umfang einer zukünftigen Mehrzweckhalle einschl. der Stellplätze sowie des Sportheims;
- Belange des Hochwasserschutzes;
- Belange der Anlieger;
- Belange des Umwelt-, Natur- und Bodenschutzes
- Belange des Artenschutzes;
- Belange des Städtebaus;
- Belange der Landwirtschaft;
- private Interessen.

14. Angaben zur Planverwirklichung

14.1 Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Lauchheim bzw. werden von ihr im Vorfeld der Bebauung im freien Grundstücksgeschäft erworben. Weitere Maßnahmen wie z.B. ein Umlegungsverfahren u.dgl. sind nicht erforderlich.

14.2 Zeitliche Umsetzung

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im zweiten Halbjahr 2019 abzuschließen, damit zeitnah der Abriss und der Neubau der Mehrzweckhalle einschl. der erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen (wie z.B. Umverlegung von Wasserleitungen etc.) durchgeführt werden können.

Anhang:

Ökologische Bewertung von Bestand und Planung

gemäß der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO) vom 19. Dezember 2010

ÖP = Ökopunkte

Zustandsbewertung "Bestand"

Biotoptyp	Nr.	Feinmodul mit Normalwert und Wertspanne	Bilanzfaktor	Fläche [m²]		Bilanzwert [ÖP]
Fettwiese mittl. Standorte (Randbereich)	33.41	8-13-19	8	1.937		15.496
Gebüsch, nicht heimischen Straucharten	44.12	6-9	6	388		2.328
von Bauwerken bestandene Fläche	60.10	1	1	1.211		1.211
Straße, Weg oder Platz	60.20	1	1	1.484		1.484
Weg/Platz mit wassergeb.Decke	60.23	2-4	2	2.865		5.730
kleine Grünfläche (Wegseitengrün)	60.50	4-8	4	2.555		10.220
Fläche, unverändert (ohne Bewertung)	---	---	---	834		---
Summe				11.274		36.469 ÖP

Biotoptyp	Nr.	Feinmodul mit Normalwert und Wertspanne	Bilanzfaktor	Stammumfang [cm]	Anzahl	Bilanzwert [ÖP]
Baumreihen/Einzelbäume	45.10 - 45.30a	4-8	8	60	6	2.880
Baumreihen/Einzelbäume	45.10 - 45.30a	4-8	8	50	1	400
Baumreihen/Einzelbäume	45.10 - 45.30a	4-8	8	30	6	1.440
Summe						4.720 ÖP

Gesamtsumme Bestand 41.189 ÖP

Ökologische Bewertung von Bestand und Planung

gemäß der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO) vom 19. Dezember 2010

ÖP = Ökopunkte

Zustandsbewertung "Planung"

Biotoptyp	Nr.	Feinmodul mit Normalwert und Wertspanne	Bilanzfaktor	Fläche [m²]		Bilanzwert [ÖP]
von Bauwerken bestandene Fläche	60.10	1	1	1.969		1.969
Dachbegrünung	60.10	bis 4	4			7.876
kleine Grünfläche (Wegseitengrün)	60.50	4	4	2.001		8.004
Straße, Weg oder Platz	60.20	1	1	1.458		1.458
Gepflasterte Straße oder Platz	60.22	1	1	1.329		1.329
Weg/Platz mit Schotterrasen/Rasenfugen	60.23	2	2	2.999		5.998
von Bauwerken bestandene Fläche	60.10	1	1	684		684
Fläche, unverändert (ohne Bewertung)	---	---	---	834		---
Summe				11.274		27.318 ÖP

Biotoptyp	Nr.	Feinmodul mit Normalwert und Wertspanne	Bilanzfaktor	Stammumfang [cm]	Anzahl	Bilanzwert [ÖP]
Baumreihen/Einzelbäume	45.10 - 45.30a	4-8	8	80	50	32.000
Summe						32.000 ÖP

Gesamtsumme Planung 59.318 ÖP

